

TDUB | Bülten

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Aylık Bülteni

Ağustos 2020 - Sayı: 7



Avrupa'da
Gayrimenkul
Değerleme



DEĞERLEME
SEKTÖRÜNDE YAPAY
ZEKA KULLANIMI

SÖZLEŞMELİ
DEĞERLEME
UZMANLIĞI ÜZERİNE
SÖYLEŞİ

COVID-19
DEĞERLEME
KAVRAMINI NASIL
ETKİLEYECEK?

TDUB BÜLTEN

İÇİNDEKİLER

2

BAŞKAN YAZISI

Sektörümüzün Arkasındayız

3

RÖPORTAJ

Sözleşmeli Değerleme Uzmanlığı üzerine

7

MAKALE

Covid-19 Gelecekte Değerleme Kavramını Nasıl Etkileyecek?

11

GÜNDEM

TDUB mobil Uygulaması ile avantajlar cepte!

12

MAKALE

Değerleme Sektöründe Yapay Zeka Kullanımı

19

GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ

Sektörel Analiz Raporu

KÜNYE

TDUB Adına İmtiyaz Sahibi

Doruk Karşı
Genel Sekreter

Genel Yayın Yönetmeni

Doruk Karşı
Genel Sekreter

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü

Caner Coşkun
Genel Sekreter Yardımcısı

Editör

Berrak Güngör
Uluslararası İlişkiler / Kurumsal
İletişim

Mizanpaj

Berrak Güngör

Yayın Türü

Sürelî

Bu bültene www.tdub.org.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

Yayımlanan yazılardaki düşünceler yazarlarına ait olup, TDUB BÜLTEN dergisini bağlamaz. Kaynak gösterilerek yazılardan alıntı yapılabilir. Reklamlar, reklam verenin sorumluluğundadır. TDUB BÜLTEN reklamlarda verilen bilgilerden dolayı sorumlu tutulamaz. Yayımlanan projelerdeki bilgiler, künyedeki isimlerin sorumluluğundadır.

“SEKTÖRÜMÜZÜN ARKASINDAYIZ”



Encan Aydoğdu
TDUB Yönetim Kurulu Başkanı

Sektörümüz 2020 yılında oldukça zor bir dönemden geçiyor. Tüm dünyada olduğu kadar ülkemizde de etkilerini hissettiren pandemi sürecinde, hem iş sayılarımızdaki azalma ile ekonomik sıkıntılar yaşadık hem de az olsa gelen işleri yapmak için Evde Kal çağrılarının aksine, ihtiyacı olan vatandaşlarımızı mağdur etmemek adına her gün sokakta risk altında çalışmak zorunda kaldık. Sonra bir anda kredi kampanyaları ile açılan piyasada her türlü sıkıntıya rağmen finansal piyasalarının tıkanmaması için muazzam özveri ile çalışmalar yaptık. Teknolojik sistemlerin dahi kaldırmadığı bu yoğun ortamda yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen binlerce meslektaşımızla uykusuz geçen geceler sonucunda gururlu bir sınav verdik. Ancak yine Sektörümüz tarafından benimsenmeyen ve dinamiklerimize aykırı olduğunu düşündüğümüz Tebliğ ve Statü değişikliği ile üzülen bizler olduk.

1 yılı aşkın süredir görevdeyiz ve heyecanımızı hiç kaybetmedik. Yıllar içinde oturmuş ve kalıplaşmış algıları yıkmak için yeterli bir zaman olmasa da çok az kurumu hariç tutarsak, sektörümüzün gerçek hatlarını bir çok kuruma kabul ettirdiğimizi rahatlıkla söyleyebiliriz.

"Değerlemede Değişim" diyerek çıktığımız bu yolda 1 yıl içerisinde birçok şeyi eksik yapmışızdır ama şahsen tüm samimiyetimle söyleyebilirim ki Değişim fikrinde başarılı olduk. Birliğimiz artık üyelerinin ihtiyaçlarını dinleyen ve onların sesini duyan bir yapıya kavuştu. Başarı oranımız tartışılır ancak, anlayış değişikliği tartışılmamalı diye düşünüyorum. Kısa bir zaman içinde uzun zamandır hazırlığını yaptığımız teknolojik yatırımlar ile hem sizlerin hayatını kolaylaştırmak hem de bütçelerimize katkı verecek çalışmaların meyvelerini toplayacağız. Umarım tüm bu çalışmalar ile Birlik ve Beraberliğimiz daha da pekişir. Çünkü bizler ne kadar birlik olabilirsek o kadar güçlüyüz.

Önümüzdeki süreçte de Birliğimiz, Beraberliğimiz için ne gerekiyorsa yapmaya ve sorumluluklarımızın bilinci ile meslektaşlarımız için her türlü riski alarak tüm gayreti göstermeye devam edeceğiz. 10 yılı aşkın bu sektörde olan ve sizi temsil etmekle gurur duyan bir meslektaşınız olarak şunu net bir şekilde tekrar vurgulamak isterim ki; bu meslek bizim mesleğimizdir. Önemli olan doğruyu yapmak ve güzele ulaşmaktır.

Daha güzel ve sağlıklı günlerde buluşmak dileğiyle.

SÖZLEŞMELİ UZMANLIK ÜZERİNE

Röportaj: Berrak Güngör TDUB Kurumsal İletişim Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları; ya Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının personel kadrosunda yer alarak ya da Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ile sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan değerlendirme hizmeti vermek sureti ile değerlendirme faaliyetinde bulunmaktadırlar. TDUB Bülten'in bu sayısında, Sözleşmeli Değerleme Uzmanlığı olarak kısalttığımız dışarıdan değerlendirme hizmeti verilmesi olgusu üzerine TDUB Denetleme Kurulu Üyesi Murat Marmara ile bir röportaj gerçekleştirdik.



Murat MARMARA
TDUB Denetleme Kurulu Üyesi

Sözleşmeli Değerleme Uzmanlığı nedir?

Murat Marmara: Öncelikle, soruyu Sözleşmeli Değerleme Uzmanlığı nedir şeklinde sorduğunuz, “çözüm ortağı nedir?” diye sormadığınız için teşekkür ederim. Çünkü bu “çözüm ortağı” ifadesi, ya bilinçsiz şekilde yapılan büyük bir yanlış, ya da bilinçli şekilde yapılan bir algı yönetimi bana göre. Aslında ikisi birden. Sorunuzu cevaplarken, yine o yakıştırmadan yola çıkarak önce neden o ifadenin doğru olmadığını açıklamak istiyorum. Çözüm ortağı, ana faaliyet konusu dışında yan hizmetler için ana faaliyetin yapılmasına yardımcı olan kişi/ şirket/kurumdur. Sözleşme yapmak sureti ile Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına dışarıdan hizmet sağlamak ise; ana faaliyet konusunda, uzmanlığını, gücünü, bölgesini, aynı faaliyet konusunda bulunan bir yapıya yardımcı olmak maksadı ile sunmaktır. Bunun karşılığı Türkçe’de her ne kadar kullanılmasını sevmesem de “taşeron”, “alt yüklenici”, İngilizcede “subcontractor” olarak geçer. Bizde de bunun adı, bir değerlendirme kuruluşu ile sözleşme imzalamak sureti ile dışarıdan hizmet vermek, yani kısaca “Sözleşmeli Değerleme Uzmanlığı”dır.

Bizim işimizin en olumsuz tarafı, ne zaman, nerede, ne kadar iş olacağının bilinmemesi ve bunun sonucunda haftalık, aylık ve yıllık iş planlamasının yapılamamasıdır.

Değerleme talepleri çok kırılgan bir yapıya sahip olup, siyasi ve ekonomik olaylardan çok çabuk etkilenebilmektedir. 2020’ yılının ilk 6 ayı bu konuda verilebilecek en güzel örnektir. İlk iki ay piyasa şartlarına göre hareket, sonrasında pandemi nedeni ile nerede ise tam bir durgunluk, sonrasında Ekonomik İstikrar Kalkanı Programı ile faizlerdeki düşüş ve buna bağlı olarak artan değerlendirme talepleri ile belki de sektör tarihinin en hareketli iki ayı. Tabiri yerinde ise bizim bir ayağımız sobanın üzerinde, bir ayağımız buzda. Sektör verilerini dışarıdan kağıt üstünde okuyanlar, yıllık ortalamada değerlendirme talebi ile ilgili sektörel bir sıkıntı olmadığı tespitinde bulunabilir. Ancak Sözleşmeli Değerleme Uzmanları için sıkıntı burada başlıyor. Gerçek hayat kâğıt üstünde okunduğu gibi değil maalesef. Bizler genel anlamı ile hizmetler sektörünün bir parçasıyız. Değerleme talebi geldiği oranda kazanç sağlamaktayız. Üstelik bu kazançlar normal şartlar altında çok yüksek rakamlara karşılık gelmemektedir. Üstelik işin doğası gereği pek çok maliyetlere de katlanmak zorundayız. Değerleme talebi gelse de gelmeseyse de bu maliyetleri karşılamak durumundayız ki bu durum hiç de kolay değil. Yaşamayanlar hiçbir zaman anlayamaz.

Bir de işin Değerleme Kuruluşu tarafı var. Neticede



Neticede ticari bir hareketin içinde olan bir şirket yöneticisinin, bir bölgede alacağı işi öngörememesi, ortalamalarda elde ettiği ticari kazancın o bölgede personel istihdam etmesine izin vermemesi sonucunu doğuracaktır, doğurmaktadır da. Değerleme talebi o kadar değişken ki bir önceki yıl bir bölgede 100 birim iş gelebiliyorken bir sonraki yıl bu rakamlar 5 birimlere düşebilir. Hatta öyle ki aydan aya bile farklılık gösterebilir. Bu kırılgan yapı içerisinde personel istihdamı ile devam etmeye çalışmak Değerleme Kurulu için bir süre sonra o bölgede çalışmamak sonucunu doğuracaktır. Çünkü karlılıktan ziyade o bölgede iş yapıyor olmak ticari zarara neden olacaktır. Bu gibi durumlar zaman içerisinde bölgedeki işleri yapacak kapasitede birkaç şirket ile o bölgede değerlendirme faaliyeti yapılmasına neden olacaktır. Buranın altını çiziyorum. Bu da o bölgede tekelleşme olmasa da az elleşme ile bağımsızlığın ortadan kalmasına neden olacak ki, işte finansal sektör için ve dolayısı ile kamu yararı için en tehlikelisi de budur.

Değerleme Uzmanlarından sözleşme ile hizmet alınması ihtiyacı bu noktada ortaya çıkmıştır.

Sözleşmeli Değerleme Uzmanları; bölgelerde mesleğin bağımsızlık ve tarafsızlık ilkelerini yansıtmakta, bölgesel/yerel verilere hâkimiyetleri ve tecrübeleri ile çok sesliliği ve rekabeti yaşatmakta ana unsur konumundadırlar. Sözleşmeli Değerleme Uzmanları; bağımsızlığın en büyük teminatı, yerel tecrübenin sistemde kalmasının ve katkı sağlama-sının adıdır.

Kimler Sözleşmeli Değerleme Uzmanlığı faaliyetinde bulunabilir?

Murat Marmara: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ya da Konut Değerleme Uzmanı olabilen tüm TDUB Üyeleri , Sözleşmeli Değerleme Uzmanı olabiliyor. Biraz daha geçmişe gidersek ki, çok da eski değil, 2-3 yıl öncesinde bankacılık mevzuatındaki boşlukların izin vermesi nedeni ile lisans sahibi dahi olmayanlar yapabiliyordu. Sektör; düzenleyici kurumları ile TDUB ile Değerleme Kuruluşları ile görmezden gelerek, sanki yokmuşcasına sessiz kaldı. Ne yazık ki değerlendirme uzmanları da sessiz kaldı. Hatta bu dönemde lisansız olanların (sözleşmeli olsun, kadrolu olsun) düzenlediği rapor sayısı lisanslılardan daha çoktu. Sermaye piyasası alanında zorunluluk olan lisans, 2017 yılında yapılan düz-

düzenlemeler ile bankacılık sektörü için yapılan değerlendirme faaliyetlerine de getirildi. Geçiş süreçlerinin sona ermesi ile birlikte 2019 yılında itibariyle tüm değerlendirme faaliyetleri meslektaşlarımız tarafından yerine getirilmeye başlandı. Bugün dahi, sektör çalışanlarının %65'i sözleşmeli çalışmaktadır. Elbette, bu kadar büyük bir kitlenin, sadece hizmet verdikleri birkaç Değerleme Kuruluşunun sınırlı denetiminde kalması bir hata idi. İnşallah bu yönetim nihayetinde bu hatayı düzeltecektir. Merkezi bir otorite tarafından bir denetim mekanizması ve kalite planı dâhilinde disipline edilmesi gerekir. Bunun nasıl olması gerektiğini gayet iyi biliyoruz. İnşallah hayata geçireceğiz.

Sözleşmeli Değerleme Uzmanlarının sektördeki yeri nedir?

Murat Marmara: Sektörde hemen hemen oturmuş, dengeyi bulmuş bir oran var. Yıllardır yapılan raporların yaklaşık 1/3'ü kadrolu uzmanlar, 2/3'ü sözleşmeli uzmanlar tarafından yapılıyor. Sektörü yaşayanların, kendi içinde dengeye getirdiği bir oran bu. Doğal olarak oluşmuş orana müdahale, telafisi güç sonuçlar doğurur. 2020 ilk çeyreğinde bu oran %36 kadrolu, %64 sözleşmeli şeklindedir. En büyük, en çok iş yapan Değerleme Kuruluşları bile bu oran ortalamasının üzerine çok az çıkmaktadır. Yani bu dengenin, çok iş yapmakla veya şirket büyüklüğü ile de ilgisi yoktur. Aynı zamanda inşaat yüksek mühendisi olarak şu örneği vereyim; iyi beton için, çok çimento en önemli faktör değildir. Su çimento oranı önemlidir. Az su ile az çimento da kullanabilirsiniz. Ama o zaman betonu işleyip yerleştiremezsiniz. Yerleştirmediğiniz betonda da boşluklar olur. Bir diğer faktör de çakıl cinslerinin, kumun da dengeli boşluk bırakmadan yerleşmesidir. Önce iri agregalar yerleşir, onların arasına daha küçük agregalar girer, daha küçük agregalar onların arasına, artık agrega giremeyecek boşluklara kum girip doldurur. dolu gibi görürsün ama hala boşluk vardır. Boşluğa da su ve çimentodan oluşan çimento şerbeti girerek hem boşlukları doldurur hem tüm bunları birbirine bağlar. Şimdi değerlendirme sektörü ile benzeştirirsek, büyük şirketler 3 no'lu agregala-

agregalarıdır. Büyüklerdir ama tamamı dolduramazlar. Sonra orta şirketler 2 no'lu agregalardır, küçük şirketler 1 no'lu agregalardır. Sözleşmeli uzmanlar ise onların doldurdukları boşlukları dolduramayan taş tozu ve kumdur. Bunları birleştiren çimento şerbetinin, çimentosu mevzuat ve düzenleyici kuruluşlar ise, suyu da TDUB'dur. Su çimento oranı beton mukavemetini belirler. Su akışkanlığı ve yerleşmeyi, betonun işlenebilmesini sağlar. Mevzuat birbirine bağlar. Çimentoyu artırır isek daha iyi beton yaparız, inşaattan anlamayanların kandiği bir yanılgıdır.

Daha iyi işleriz diye suyu artırmak da uyanık kalfaların kurnazlığıdır. Sözleşmeli Değerleme Uzmanları hangi şartlarda çalışmaktadır?

Murat Marmara: Sözleşmeli Değerleme Uzmanı olmak bir tercih meselesi. Elbette çok riskli. İş gelme garantisi yok, bir de sürekli mevzuatsal zorlamaların söylentisi, yarın çalışamaz mı olacağım, ne olacak bu kadar tecrübem endişesi yıpratıyor sözleşmeli arkadaşlarımızı. Zaten işimiz maalesef finansal sisteme verdiği hizmetlerde çok ağır bir süre baskısı altında. Bu psikolojik yanı. Birçok arkadaşımız evde ofis modeli ile çalışıyor. Ama evdeki ortamı iş ortamına ne kadar uygun, onun getirdiği sıkıntılar da var. Örneğin 10 saatlik bir masa çalışmasında, ofis masası ile yemek masası yüksekliğindeki 2-3 cm yükseklik farkının bile çalışma konforuna katkısı çok fazla. İnşallah bir gün herkes ofis ortamında veya ev içinde gerçek bir ofis ortamında çalışma imkânına kavuşur.

Sözleşmeli Değerleme Uzmanlığı Sisteminin zorlukları nelerdir?

Murat Marmara: Az önce de söyledim. Sektörün genel zorluklarına bir de sürekli değişen veya değişecek söylemleri yayılan mevzuatlar artık büyük sıkıntılar veriyor. Fiziki yorgunluklar atlatılıyor da bu psikolojik yorgunluk atlatılamadığı gibi büyük huzursuzluklara yol açıyor. Artık bir son bulması lazım. Yıllardan beri söylediğim bir şey var; "Değerleme uzmanı var. Önüne kadrolu, sözleşmeli,

dört meslek sahibi, o, bu şu gibi sıfatlar eklemek yerine, onun itibar kazanmasını, kendini geliştirmesini, kendi mesleğinde tatmine ermiş kendini geliştirmek için bu mesleğe geçiş yapanların tercihi yapar hale getirmeliyiz.” Aynen devam ediyor ve mücadelemi de sürdürüyorum bu konuda. Daha lisansı zorunlu hale getirmemiz 2019 yılı oldu. Yavaş da olsa ilerliyoruz. Umutsuz olmamıza gerek yok. Doğru bildiğimiz yolda ilerleyeceğiz.

Söz konusu zorlukların aşılması için neler yapılabilir/yapılacak?

Murat Marmara: Öncelikle, sektördeki herkes yerini bilecek, benimseyecek ve o bilinç ile birbirinin alanına girmeden hatasız şekilde davranmaya azami gayret gösterecek. Bugüne kadar yapılmayan, yapılamayan, eksik yapılanlar var. Öncelikle Sözleşmeli Değerleme Uzmanının aslında uzman da değil, Değerleme Kuruluşlarının dışarıdan hizmet almasının mevzuattaki yerini netleştirmek gerekli. Sonra bir kalite planı dâhilinde kontrolünü sağlamak lazım. Bunlar kolay yapılabilecek şeyler.

Ben Türkiye’nin o dönemki büyük şantiyelerinde QA/QC proje müdürlüğü, kalite sistemleri kuruculuğu ve denetmenliği yaptım.

Çok tanımı var bu işin. Ama benim öğrendiğim iki temel esas aslında. Birincisi, yazılanı yap, yaptığını yaz. İkincisi, ölçülemeyen şey iyileştirilemez. Kurulacak bir sistem ile Sözleşmeli Değerleme Uzmanları önce kayıt altında, şekli belli bir yapı altında toplanır. Bunların çalışma prensipleri mevzuatta belirlenir. Yazılanı yap kısmı bu. Sonra düzenlediği raporlar, kime düzenlediği vs. kayıt altına alınır. Yapılanı yaz kısmı da bu. Bu kayıtlardan yararlanarak istatistikler tutulur, bu uzmanın değil TDUB’un işidir. Bu veriler yorumlanarak aksayan yanların düzeltilmesi için önleyici faaliyetler düzenlenir.

Ve sonuçlar izlenir. İyileştirme kısmı da bu. Arada olmayanlar, sinyal verenler, uyarı alanlar ve uyarıya uymayanlar izlenir. Sıkı disiplin talimatları adil bir şekilde uygulanır. Ben ve beraber hareket ettiğimiz birkaç arkadaş yıllardan beri buna inandık

çare olacağını düşünüyoruz. Adım adım ikna ediyoruz ve edeceğiz. Ama hiçbir şey birden olmuyor. İnşallah işin sonunda bunların meyvesini aldığımızda, birileri bir Allah razı olsun der biz de mutlu oluruz.

Sormadığınız bir şeyi de ben eklemek istiyorum. Pandeminin yoğun döneminde, gece gündüz çalışan sağlık çalışanlarının hakkı, duygusal olarak, birkaç gün saat 21.00’de balkonlardan yaptığımız alkışlar ile bir nebze olsun ödendi, onların yüreklerine su serpildi. Pandemi nedeni ile daralmaya giden ekonomi çarklarının dönmesi için uygulanan kredi politikasının hızlı ve aksamadan uygulanabilmesi için, 2 aydır günde birkaç saat uyku ile ailesinden, kendinden, uykusundan, yemesinden içmesinden, her şeyden vakit çalarak tüm vaktini, enerjisini işine odaklayan, kadrolu olsun, sözleşmeli olsun, şirkette denetmenlik yapan olsun, tüm meslektaşlarımın ve onlara destek hizmeti veren operasyondaki arkadaşlarımın da pencerelerde alkışlanmayı hak ettiğini düşünüyorum. Kamuoyunu o kadar etkileyip gündeme taşıyamasak da buradan sizin vasitanız ile alkışlarımı gönderiyorum onlara.

Murat MARMARA KİMDİR?

1970 İzmit doğumlu olan Murat Marmara, 1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi’nden, İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuştur. Yüksek lisansını 1994 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı anabilim dalında tamamlayan Marmara, 1991 yılı itibarıyla çalışma yaşamına atılmıştır. Yurtiçi ve yurtdışında, gayrimenkul ve gayrimenkul değerlemesi ile ilgili alanlarda, şirketlerde proje müdürlüğü, şantiye şefliği, statik mühendisliği, sigortaya konu bina ve inşaat hasarlarının ekspertizi, hasar miktarının tespit ve fiyatlandırılması, raporlanması, sigorta poliçesi kesilecek binaların, tesislerin risk analizi ve değerlendirilmesi, raporlanması, bankalara ve finans kuruluşlarına raporlanması gibi görevler üstlenen Marmara, 2006 yılı itibarıyla gayrimenkul değerlemesi üzerine kendi şirketini kurmuştur. İngilizce ve Rusça bilen Murat Marmara’nın gayrimenkul değerlendirme alanında 17 yılı aşkın tecrübesi bulunmaktadır. Marmara, halen sözleşmeli uzman, bilirkişi olarak ve özel işlerde hizmet vermektedir.

COVID- 19 GELECEKTE DEĞERLEME KAVRAMINI NASIL ETKİLEYECEK?



Değerleme uzmanlarının pandemi döneminde birçok faktöre fazladan dikkat etmeleri gerekmele birlikte, yeni dünya düzeninde değerlendirme uzmanlarına her zamankinden daha fazla ihtiyaç duyulacaktır.

Hiç şüphe yok ki, Aralık 2019'da ortaya çıkan Covid-19 salgını, 21'inci yüzyılın en önemli felaketlerinden biri olarak tarih kitaplarında yerini alacaktır. Ekonomik etkileri açısından salgın, şimdiye kadar görülen şoklardan daha farklı bir nitelik taşımakta ve hem üretim hem de tüketim dalması sonuçlarını beraberinde getirmektedir. Dahası, hem arz hem de talep tarafını etkileyen bu ekonomik olumsuzluklar hemen hemen tüm ülkelerde eş zamanlı olarak ortaya çıkmaktadır. İnsanlık küresel bir şokun içinden geçerken IMF'nin eski baş ekonomisti olan Harvard Üniversitesi'nden Kenneth Rogoff bu şoku "uzaylı istilası" olarak yorumlamıştır.

Covid-19'un yaratacağı tahribatın büyüklüğü, pandeminin daha ne kadar devam edeceği ile bağlantılı olup şu anda bunu tahmin etmenin de güçlüğü ortadadır.

Dünyadaki tüm devletler bir yandan, var gücüyle Covid-19 ile mücadele ederken, diğer taraftan pandemi sonrası "yeni dünya düzenine geçiş" için çok hızlı bir şekilde tedbir ve önerilerin şeklini oluşturmaya başlamıştır. Küresel salgın, bundan sonrası için tüm ülkeleri ulusal kurum kapasitesinin güvenliğine azami özeni göstermek ve bu konularda titiz davranmak zorunda bırakmıştır.

YAŞAMLAR DEĞİŞTİ

Covid-19 şu ana kadar hayatımızın neredeyse her alanında etkisini göstermiş durumdadır. Mücadele için dünya nüfusunu önce evlerine kapatan sonrasında sosyal mesafeye zorlayan bu salgının önemli sonuçlarından biri, artık bundan sonra yaşamlarımızı kalıcı olarak değiştireceğimiz şeklindedir. Bu salgın ile üretim ve tüketim alanlarında iş yapma biçimlerinde, dijital teknoloji günlük yaşamın merkezine kesin bir şekilde taşınmıştır.

Bu salgının şiddetinin, ekonomilerin, tedarik zincirlerinin ve ticari ilişkilerin işleyişi üzerinde uzun vade- li bir etkisi olacağı muhtemeldir. Pandeminin ilk birkaç haftasında, özellikle piyasalardaki büyük ekonomik belirsizlik nedeniyle, neredeyse tüm varlık değerleri önemli ölçüde düşmüştür. Ekonomik etki netleşmeye başladıkça, bazı endüstriler bir miktar toparlanırken, diğerleri finansal sıkıntılardan ve iflastan kurtulma arayışına girmiştir. Kriz planlarını iyi hazırlamış şirketler bu yeni düzenin oluşturduğu pazardan fayda sağlayabileceklerdir.

Yaşantımızda belirsiz zamanlar geçirmemize neden olan Covid-19 salgınının tesirini gösterdiği sektörlerden biri de gayrimenkul sektörüdür ve bu sektörde de yeni dünya düzeni yapılanma koşullarının hızla hayata geçirilmesi söz konusu olacaktır. Covid-19'dan önce temel geleneksel sektörlerin çehresi, hızla hayata geçirilecek yapılanmalarla değişime maruz kalacaktır.

YARATICI YAKLAŞIM

Geleneksel gayrimenkul varlığını; kiracıların, yatırımcıların çok daha ilgisini çekebilecek bir takım yeniliklere belki de gayrimenkulün kendisi içinde sağlık hizmetleri, lojistik, perakende ve eğlence ile birleştirmek gibi ve enerjisini bile üretebilen muhtemelen geniş kapsamlı yapılanmalara bırakacaktır.

Bu durumda geleneksel ve çekirdek gayrimenkuller çok daha karma kullanımlı varlıklar haline dönüşebileceklerdir. Kısacası varlık sahiplerinin bu varlıkları yeniden konumlandırmak için yaratıcı yaklaşımlar kullanmaları gerekecektir.



Ayşe Sunay GÜRSU
TDUB Yönetim Kurulu Üyesi

Gayrimenkul denince akla gelen diğer bir önemli kavram ise, değerlemedir. Değerleme sektöründe Gayrimenkul Değerleme oldukça büyük bir paya sahiptir. Gayrimenkul değerlemesi diğer değerleme türlerine göre daha zordur, daha meşakkat istemektedir. Çünkü likidite eksikliğinin varlığı gayrimenkulün daha az karşılaştırılabilir türden bir işlem olduğu anlamına gelmektedir.

Geleneksel ve çekirdek gayrimenkullerin Covid-19 ile çok daha karma kullanımlı varlıklar haline dönüşmesi, değerlemenin de, daha kapsamlı ve özellikle gayrimenkule dayalı hak ve faydalar yönünden hesaplamaları daha karmaşık ve çok yönlü olabilecek değerlemelere doğru kaymasına neden olacaktır.

Diğer yandan bir gayrimenkulün veya projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir





tarihteki değerinin belirlenmesi çalışmasında gelir, piyasa ve varlık değerlendirme hususları dikkate alındığında, bu salgın bazı yöntemlerin kullanılmasını diğerlerinden daha uygun ve daha üstün hale getirmiştir. Covid-19 ile fiyatları düşen bu varlıkların artık belirli bir tarihteki değeri değil, belki de geleceği de öngörerek ileriye dönük tarihleri içine alan gelir yöntemini kullanan değerlendirme raporları önem kazanacak ya da gelir yöntemi yaklaşımlarına salgın nedeniyle daha etkin müsaade edilebilecektir. Başka bir deyişle değerlemelerde Covid-19 etkisi ile rayiç değerden ziyade gayrimenkulün veya gayrimenkul projesinin ekonomik ömrü boyunca getirebileceği gelirler değerlemede daha ağırlık kazanacak ve bugünkü değeri belirlenecektir. Böylece o gayrimenkule haksızlık yapılmamış olacaktır.

DİKKAT EDİLECEK FAKTÖRLER

Covid-19 salgınının etkilerinin gayrimenkul türleri ve coğrafyalar arasında eşit olmayan bir şekilde ortaya çıktığı görülebilmektedir. Şu an hâlâ tüm devletler, krizin farklı coğrafyalarda piyasanın alt sektörlerini nasıl etkileyeceğini anlamaya çalışmaktadırlar. Gayrimenkul piyasalarının istikrarlı olduğu dönemlerde olduğu kadar belirsizliklerin var olduğu dönemlerde de mutlaka değerlemelere ihtiyaç bu-

lunmaktadır. Aşırı belirsizlikler göz önüne alındığında ise değerlendirme uzmanlarına her zaman-
kinden çok daha fazla ihtiyaç duyulmaktadır. Dinamiklerin bir gecede değişebileceği bir pazarda, sürekli değişen bu koşullara ayak uydurmak ve bunu günlük yapılabiliyor olmak değerlemelerdeki baskıyı artırmaktadır. Bu durumda, güvenilir sonuçlar geliştirebilmek için şu an var olandan daha titiz ve çok yönlü bir değerlendirme çalışması yapılması gerekmektedir. Değerleme uzmanlarının bu dönemde birçok faktöre fazladan dikkat etmeleri gerekecektir. Bu faktörler; gelecekteki faydaların öngörülmesi, arz ve talep, iktisadi, karşılaştırma, denge, maliyet, ilave maliyet ve getiri arasındaki ilişki ve algısı var olan bir değere sahip bir mülkün fiyatındaki artış veya düşüşler ve bunlar gibi sıralanabilir.

Dediğimiz gibi Covid-19 salgını bazı yöntemlerin kullanımını diğerlerinden daha uygun hale getirmiştir. Değerleme Uzmanı, gayrimenkulün gelecekteki faydalarını ve gelir getirme kapasitesini inceleyecek ve geliri, cari değer göstergesine ilave ederek aktifleştirecektir. Bu yaklaşımın temel unsuru beklenti ilkesidir. Nakit akışının gerçekleşmesi, beklenti döneminde koşulların istikrar kazanacağını tahmin edilerek belirlenmekte

ve hesaplama yapılmaktadır. Gerçi beklenen dönemde oluşabilecek olağan dışı koşullar hesaplamayı güçleştirse de içinde bulunduğumuz şu an için uygulanması uygun olacak önemli hesaplamalardan biridir. Aşırı belirsizlik ve ekonomik ortam nedeniyle, İskonto Edilmiş Nakit Akışı Yöntemi (Getiri Kapitalizasyonu) muhtemelen daha iyi bir seçenek olarak karşımıza çıkmaktadır. Covid-19 yakın gelecekte gayrimenkul değerini etkilese de uzun vadede önemi olmayacaktır.

Değerleme sürecinin, artan belirsizlik ve ekonomi genelinde artan risk nedeniyle daha karmaşık hale gelmesi de muhtemeldir.

Daha yüksek getiri beklentileri veya daha düşük öngörülen nakit akışlarındaki risklerin yakalanması, değerlendirme sürecine dahil olanlar için zorlayıcı olacaktır. Covid-19 gibi belirsizlik karşısında değerlendirme yapabilmek ve güncel değeri yakalayabilmek adına bir değer ortaya çıkarabilmek makul varsayımlar yapmayı içermektedir. Ancak içinde bulunduğumuz durum geleceğin gerçekten zor olacağı yönünde sinyaller vermektedir. Bu durumda uzun vadeli bakış açısı değerlemenin temel ilkelerinden biri haline gelebilecek ve bu yaklaşımla değerlendirme yapmak daha mantıklı olacaktır.

Ayşe Sunay GÜRSU KİMDİR?

1968, İzmir Foça doğumlu Ayşe Sunay Gürsu; ilk, orta ve lise öğrenimlerini sırasıyla Foça, Erzurum ve İstanbul'da tamamladıktan sonra, Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümünü 1989 yılında üçüncülükle bitirmiştir. 2010 yılında Marmara Üniversitesi Bankacılık Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık ve Sigortacılık Anabilim Dalı, Borsa ve Sermaye Piyasaları Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamış, akademik eser olarak "Aracı Kurumlarda Denetim Komitesi Uygulaması" isimli bir kitap çıkartmıştır. 1989 yılında Günaydın Gazetesi'nde Finans Bölümü Yetkilisi olarak göreve başlayan Gürsu, 1990 yılında Türkiye Vakıflar Bankası'nın açmış olduğu Uzman Yardımcılığı sınavını kazanarak İstanbul Menkul Kıymetler Merkezinde sırasıyla; Altın, Sabit Getirili Menkul Kıymetler, Muhasebe, Takas, Yatırım Bankacılığı, Portföy Yönetimi, Ar-ge bölümlerinde görev almıştır.

1999 yılında Müdür Yardımcısı unvanı ile Vakıf Yatırım A.Ş. Beyoğlu Acentesinin oluşumunda görev alan Gürsu, 2004 yılında Müdür olarak Vakıf Yatırım A.Ş Arge servisinin oluşumunda da kariyerine devam etmiştir. 2005 yılında Vakıf Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye portföy yönetiminden sorumlu Menkul Kıymetler Müdürü olarak atandıktan sonra Gürsu, 2008 yılında mevcut görevinin yanı sıra Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi olarak atanmıştır. 2009 yılında Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi'ne, 2013 yılında Genel Müdür Yardımcılığı'na atanmıştır. 2015 yılında TSPB Yatırım Ortaklıkları Meslek Komitesine seçilen Gürsu, 2018 yılında emekliliği sebebi ile tüm görevlerinden ayrılmıştır. Şu an Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) olarak görev yapmaktadır. İngilizce ve başlangıç seviyesinde Arapça bilmektedir.

TDUB MOBİL UYGULAMASI İLE AVANTAJLAR CEPTE!



Birlik'in mobil uygulaması ile TDUB üyeleri artık tüm avantaj ve indirimlerden haberdar olup, anında yararlanabilecekler

Birliğimiz Üyelerinin mesleki faaliyetlerinde maliyet kalemi olarak görülen konularda indirimler ve hizmete erişimde kolaylıklar sağlamak üzere TDUB Mobil Uygulaması hayata geçirilmiştir. TDUB Mobil Uygulama; anlaşma sağlanan kuruluşlardan alınabilecek hizmet ve ürünleri Üyelerimize özel imkânlar ile sunacaktır. TDUB Mobil Uygulama platformu ticari bir yapı değildir. TDUB uygulama üzerinden herhangi bir şekilde ticari kazanç sağlamayacaktır. Uygulama, kullanıcıya özel indirim kodu oluşturarak mal ve hizmet almak isteyen Üyeleri doğrudan ilgili kuruluşların sanal marketine yönlendirecektir.

Uygulama üzerinden yapılan alışverişler sonrasında anlaşma konularına göre puan yüklemesi de yapılacaktır. TDUB Mobil Uygulamanın kullanıcılarına sağlayacağı avantajlar, TDUB Mobil Uygulama ve TDUB'un internet adresi üzerinden güncel olarak yayınlanacaktır. TDUB Mobil Uygulama kullanıcıları, belirlenen hizmet içeriklerinden kampanyalı ve iskontolu olacak şekilde faydalanacaklardır. Uygulamada yer alacak markalara, Birliğimiz tarafından karar verilecek olup TDUB Mobil Uygulama kullanıcılarının menfaatleri doğrultusunda en yüksek oranda iskonto veren ve en fazla fayda sağlayacak kuruluşlar ile sözleşme yapılacaktır.

TDUB, alım/satım işlemlerinin tarafı olmayacak olup servis sağlayıcı olarak sadece indirimler ile mal ve hizmet ihtiyacına kolay ulaşım konusunda olanak sağlayacaktır. Anlaşmazlık, ürün iadesi vb. durumlarda TDUB Mobil Uygulama kullanıcısı olan Üyelerimiz, Kanuni düzenlemeler çerçevesinde mal ve hizmet satın aldıkları kuruluşlar nezdinde haklarını arayabileceklerdir.

Mesleki faaliyetlerde ağırlıklı maliyet kalemleri ve olası iskonto oranları aşağıda belirtilmiştir.

Kargo (%25 - %65)
Bilişim Ürünleri (%5 - %25)
Turizm (%10 - %35)
Araç Kiralama (%20 - %40)
Akaryakıt (%3 - %6.5)
Sigorta (%10 - %45)
Kırtasiye (%20 - %40)

Kuruluşlar ile yapılacak sözleşmelerde, genel bir indirim oranına yer verilebileceği gibi marka/model bazında da indirimlere yer verilebilecektir. İndirimli ürünler; piyasa fiyatı ve indirimli fiyat birlikte olmak üzere TDUB Mobil Uygulama üzerinden duyurulacaktır.

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDE YAPAY ZEKA KULLANIMI



Yapay zekâ; çeşitli matematik modellerin belirli bir sistematik içerisinde kullanılarak, insanın karar verme sürecinin taklit edilmesi olarak tanımlanabilir. Bu modeller yıllar içinde bilim dünyasında büyük ilgi görmüş ve çeşitli alanlarda tahmin ve optimizasyon modelleri geliştirilmiştir.

Öte yandan değerlendirme süreci incelendiğinde, değerlendirme probleminin özünde bir optimizasyon problemi olduğu görülmektedir. Değerleme sürecinde uzman, değerlemeye konu varlığın özellikleri ve piyasa koşullarını inceleyerek varlığın optimum değerini tahmin etmektedir.

Bilim dünyasında yapılan çalışmalar incelendiğinde ise konu ile ilgili yapılan ilk değer tahmini çalışmalarında istatistik modellerin kullanıldığı görülmektedir. Çalışmalar, farklı regresyon modelleri denenerek en uygun “tahminleme” modelinin belirlenmesi üzerine yoğunlaşmıştır.

90’lı yıllardan itibaren regresyon modelleri, yerlerini eldeki verilerden öğrenen algoritmalara yani, “Yapay Zeka” modellerine bırakmaya başladı. Her alanda olduğu gibi, Yapay Sinir Ağları (Artificial Neural Network) bu alanda ilk denemelerin yapıldığı algoritma olarak öne çıkmıştır.

Zamanla geliştirilen farklı algoritmalar da bu alanda denenmeye başlamıştır. Peki;

- Bu gelişme değerlendirme sektörü için ne ifade etmektedir?
- Gelecekte değerlendirme uzmanlarının yerini bilgisayarlar mı alacak?

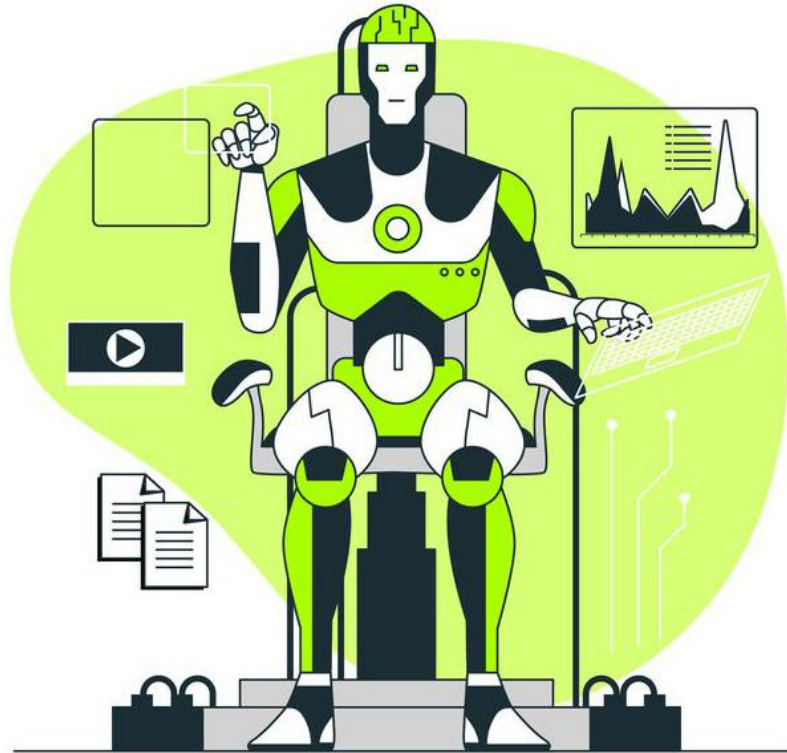
Bu soruların cevabı şuan için “Hayır”

“Değer” kavramı; dinamik bir çevrede, birçok mikro ve makro değişkenden etkilenen bir kavramdır. Bölgesel bir haber, alınan politik bir karar, bölgede yapılan bir yatırım varlığın değerinde önemli değişikliklere yol açabilmektedir.

Algoritmalar ise kendilerine sunulan veri setlerinden faydalanarak yeni gelen bir örnek için yorum yapma kabiliyeti olan matematiksel modellerdir. Değerleme problemlerinde yapay zekâ algoritmalarından kusursuz veri alabilmek için güçlü veri tabanlarının yanında, dinamik ekonomik çevrenin de modellenilebilir ve veri setine direkt olarak uygulanabilir olması gerekmektedir. Diğer bir deyişle, ekonomi, şehirleşme ve nüfus hareketleri gibi temel etkiler ile birim bazlı etkilerin optimizasyonuna etkisi süreklilik arz edecektir. Bu yönde tespitler Değerleme Uzmanı tarafından yapılacak inceleme ile Değerleme Raporu kapsamında yapılmadığı takdirde bir süre sonra veri setinde bulunan değerler güncelliğini yitirecek ve algoritma hatalı sonuçlar vermeye başlayacaktır. Ayrıca bazı bölgelerde aynı özellikteki gayrimenkullerin cephe, kat, dekorasyon, sosyal donatı gibi mikro farklılıkların değerinde çok büyük farklar yaratması yapay zekânın işini daha da zorlaştırmaktadır. **Bu yüzden, günümüz koşullarında bu tür Yapay Zekâ modellerinin Değerleme Uzmanının yerini alacak bilgisayarlar olarak değil, değerlendirme işlemlerinde ve ulusal istatistik analizlerinde yardımcı olabilecek araçlar olarak görmeliyiz.**



Dr. Serkan AYDINLI
TDUB Uluslararası İlişkiler Komitesi
Üyesi



Dr. Serkan Aydınli KİMDİR?

1986 yılında Hatay ilinin Antakya İlçesinde doğdu. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Uluslararası İlişkiler Komite Üyesidir. Çukurova Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünde Lisans, Yüksek Lisans ve Doktora derecelerine sahiptir. Aynı zamanda Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanıdır. Çukurova Üniversitesi Ceyhan Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünde öğretim elemanı olarak görev yapmaktadır. İnşaat Proje Yönetimi alanında uluslararası ve ulusal çeşitli bilimsel yayınları bulunmaktadır.

AVRUPA ÜLKELERİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI

TDUB Uluslararası İlişkiler Komitesi Üyesi Cem Kurt, Avrupa’da gayrimenkul değerlendirme uzmanlığını anlattığı yazı dizisine bu ay; Fransa, Birleşik Krallık ve İtalya ile devam ediyor.

Bültenimizin geçtiğimiz sayısında Birliğimiz üyelerinin merak ettiği konulardan biri olan, Avrupa’da, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığına ilişkin olarak gerekli olan kriterleri, değerlendirme uzmanı olabilmek için aranan şartları Almanya ve Hollanda açısından ele almıştık. Yazı dizimin ikinci bölümünde ise, Fransa, Birleşik Krallık ve İtalya’nın kriter ve şartlarından bahsedeceğim.

FRANSA



IFEI adlı kuruluş, Fransa’da değerlendirme faaliyetlerinin düzenleyicisi ve denetleyicisi durumundadır.

Yardımcı Değerleme Uzmanlığı: Lisans eğitimi mezunları, yetkili değerlendirme uzmanlarının kontrolü altında değerlendirme faaliyetinde bulunulabilmektedir.

Yetkili Değerleme Uzmanlığı: Yüksek eğitim almış olmak ve en az 7 yıl değerlendirme alanında çalışmış olmak gerekmektedir.

BİRLEŞİK KRALLIK (İngiltere, Galler, Kuzey İrlanda, İskoçya)

Değerleme uzmanlığını düzenleyen resmi bir kuruluş bulunmuyor, ancak ISO 17024 kalite standartlarına uygun değerlendirme faaliyetleri aşağıdaki kurum ve kuruluşlar tarafından regüle edilmektedir:

A) RICS

Değerleme faaliyetleri ağırlıklı olarak, yak-

laşık 150 yıllık bir kuruluş olan RICS standartlarına göre yürütülüyor. Gerekli kriterler aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Yeterli mesleki tecrübe ve RICS tarafından akredite bir üniversiteden mezun olmak
- 5 yıllık mesleki tecrübe veya herhangi bir üniversitede lisans düzeyinde eğitim derecesi
- Bir akademik kuruluştaki veya kamu kuruluşunda 10 yıl süreyle görev yapmış olmak

B) CAAV

RICS dışında, tarımsal gayrimenkullere yönelik olarak CAAV, vergi amaçlı değerlemeler ve kredi derecelendirmesi konularına yönelik olarak IRRV gibi kuruluşlar bulunmaktadır.

C) Devlet Tarafından Atanan Değerleme Uzmanları:

Çeşitli devlet kurumları tarafından atanmış olan, seçim aşamasında kriterlerini kendi belirledikleri, vergi, kamulaştırma ve diğer tüm resmi işlemlerde değerlendirme hizmeti sunan değerlendirme uzmanları bulunmaktadır.

Cem Kurt KİMDİR ?

1986 yılında İstanbul'da dünyaya geldi. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Uluslararası İlişkiler Komitesi Üyesidir. Yıldız Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümünde Lisans, Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi ve Finans Bölümünde Yüksek Lisans derecelerine sahip olup, halen Yeditepe Üniversitesinde Finansal İktisat alanında doktora eğitimine devam etmektedir. TDUB ve RICS üyesi olup, halen Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de Hollanda Bölge Müdürü ve İş Geliştirme Departmanı Müdürü olarak görev yapmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme sektöründe 11 yıllık iş deneyimi bulunmaktadır.

İTALYA

İtalya'da değerlendirme uzmanları, mühendisler, ekonomistler, mimarlar gibi meslek gruplarının oluşturduğu mesleki kuruluşlara mensuptur.



Cem Kurt
TDUB Uluslararası İlişkiler Komitesi
Üyesi

Değerleme uzmanları kesin bir yasal düzenlemeye ve kriterlere tabi olmayıp, bankalara hizmet sunabilmek için yukarıda belirtilen meslek odalarından birine üye olmak yeterlidir.

Son yıllarda, durum tartışılır hale geldi ve değerlendirme uzmanlarının ISO 17024 kalite standartlarına uygun şartları sağlaması önem kazanmaya başladı. İlerleyen yıllarda, değerlendirme faaliyetinde bulunacak kişilerin bu kriterlere uymasının zorunlu hale getirileceği ifade ediliyor.

www.tegova.org
www.rics.org/uk
www.nrvt.nl
<https://www.ifei.org/>



KATILIM BANKALARININ KONUT KREDİLERİ KONUT FİNANSMANINDA ROLLERİ

Türkiye güçlü ve esnek bankacılık yapısını barındırdığından bankaların farklı hizmetler veren ve farklı misyonları bulunan türleri ortaya çıkmıştır.



Gayrimenkul sektörü, ekonomiye sağladığı katma değer bakımından ikiye yakın alt sektörü beslemekte olup ekonominin kalkınmasında önemli bir yere sahiptir. “Konut ve gayrimenkul finansmanı sisteminin” etkinlik kazanması halinde gayrimenkul kredisi veren kurumlar, ikincil piyasalardan birincil piyasalara fon akışını sağlayarak, tüketiciler açısından uzun vadeli borçlanma imkânına kavuşmasını sağlayacaktır.

Konut vasıflı gayrimenkullerin üretilmesi ve edinilmesi için gerekli finansmanın sağlanması farklı yöntemlerle mümkündür. Konut piyasasında finansal aracıya ihtiyaç duyulmayan kurumsal olmayan yöntemlerle kaynak sağlanırken bazen de finansal aracıyla çalışan kurumsal yöntemlerle kaynak sağlanmaktadır. Türkiye güçlü ve esnek bankacılık yapısını barındırdığından bankaların farklı hizmetler veren ve farklı misyonları bulunan türleri ortaya çıkmıştır. Türkiye’de 53 adet bankanın; 32 tanesi Mevduat Bankası, 13 tanesi Kalkınma ve Yatırım Bankası, 6 tanesi Katılım Bankası ve 2 tanesi TMSF bünyesindeki bankalardır. Şu anda altı Katılım Bankası bulunmaktadır.

- Albaraka Türk Katılım Bankası (1985)
- Kuveyt Türk Katılım Bankası (1989)
- Türkiye Finans Katılım Bankası (2008)
- Ziraat Katılım Bankası (2015)
- Vakıf Katılım Bankası (2016)
- Türkiye Emlak Katılım Bankası (2019)

TÜRKİYE’DE KATILIM BANKACILIĞI

Türkiye 1980’li yıllardan sonra ithal ikameci büyü-

me politikalarını izlemesinden dolayı dışa açılarak ihracatla büyüme politikasını izlemeye başlamıştır. Şimdi ki adı ile BİST’in (Borsa İstanbul A.Ş.), finansal kiralama şirketlerinin ve diğer sermaye piyasası aracı kurumlarının kurulması sayesinde bu dışa açılma politikalarını takiben gerçekleşmiştir. Yaşanan ekonomik gelişmelerin ardından İslami bankacılık faaliyetlerini gerçekleştirecek Özel Finans Kurumları’nın 1983 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulmasıyla Türkiye faizsiz bankacılıkla tanışmıştır.

Ekonomik ve politik amaçların yanı sıra, Türkiye’de halkın bir kesiminin, faiz gelirlerinden dini hassasiyetleri sebebiyle uzak durması katılım bankalarının ortaya çıkışındaki temel faktörlerden birini oluşturmuştur. Türkiye’de atıl fonları ekonomiye kazandıracak olan, ülkede faiz endişesinden dolayı konvansiyonel bankalarla işlem yapmak istemeyen tasarruf sahiplerinin atıl fonlarını ekonomiye kazandırmak ve diğer İslam ülkelerinden ülkeye fon girişi sağlamak amacıyla İslami esaslara göre çalışan bankalar olan “Katılım Bankalarını” ortaya çıkmıştır.

Katılım bankacılığı, faizsiz bankacılık prensiplerine göre faaliyetlerini sürdüren, bu prensiplere uygun her türlü bankacılık faaliyetlerini gerçekleştiren, kar ve zarara katılma esasına göre fon toplayıp ticaret, ortaklık ve finansal kiralama vb. yöntemler ile fon kullandıran bir bankacılık sistemidir.

Türkiye Katılım Bankaları Birliği tarafından hazırlanmış olan “Mükayeseli Tablolar” başlıklı 2020 yılı Mart ayı için yapılmış olan çalışması incelendiğinde Türkiye’de katılım bankaları arasından

aktif toplamı 118.305.650 Bin TL ile en yüksek olan Katılım Bankası Kuveyt Türk'tür. Daha sonra sırasıyla Türkiye Finans, Albaraka Türk, Ziraat Katılım, Vakıf Katılım ve son olarak Emlak Katılım bankası gelmektedir.

KATILIM BANKALARINDA KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

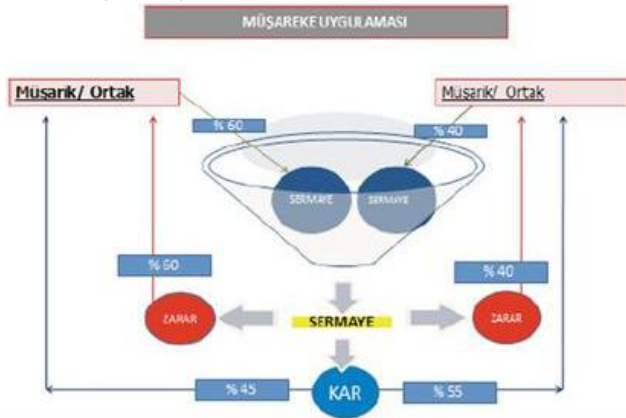
Katılım bankacılığı prensiplerine uygun, faiz içermeyen gayrimenkul finansmanı yöntemlerinde temelde katılım bankalarının uyguladığı üç yöntem vardır.

Bunlar;

- Murabaha Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı,
- Sukuk Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı
- Muşaraka Yöntemi İle Gayrimenkul Finansmanı'dır.

Murabaha yöntemi ile konut finansmanı; Pratik ve getiri oranı yüksek olan bu yöntem Türkiye'de katılım bankalarının en sık kullandığı finansman yöntemidir.

Hane halklarına ve işletmelere kısa ve orta vadeli ticari kredi kullanma imkanı sunma konusunda esnek bir mekanizma olan murabaha, mikro ve küçük ölçekli işletmelerin finansmanında da önemli bir rol oynamaktadır. Murabaha yönteminde banka, müşterisinin talep ettiği malı satın alıp belirlenen oranlarla vade farkını ekleyerek müşterisine satar. Bu sistemde müşteri malın peşin fiyatı ve bankaya ödeyeceği kar payı konusunda bilgi sahibidir. Bu sayede sahip olunmayan bir şeyin satışından kar elde edilmesi söz konusu olmaz ve ticaret İslam Hukuku'na uygun şekilde gerçekleşir.



Muşareke yöntemi ile konut finansmanı; Muşareke, iki veya daha fazla kişi veya kurumun belirli bir

miktar sermaye koyarak, birlikte iş yapmak ve meydana gelecek kar veya zararı paylaşmak üzere kurdukları ortaklıktır. Bu ortaklıkta kâr anlaşmaya göre paylaşılır; ancak zarar sermayedeki hisseye göre dağıtılır. Muşareke, yani sermaye ortaklığı daha çok mal ortaklığı ile kredi ve itibar ortaklığında söz konusu olur.

Sukuk yöntemi ile konut finansmanı; Sukuk yani kira sertifikaları, belli bir dayanak varlığı borçlanma, finansman sağlama gibi işlevlerinin yanında tasarruf sahibi açısından da gayrimenkul sahibi olmaya temel olabilen bir yatırım aracıdır. Sukuk ihracının amacı, toplanan fonlar ile yeni bir projeye başlamak, mevcut bir projeyi geliştirmek veya toplanan fonları ticari bir faaliyetin finansmanı için kullanmaktır. Gayrimenkul finansmanında kaynağın sermaye piyasalarından sağlanması sebebiyle sukuk diğer finansman yöntemlerinden farklılık göstermektedir. Katılım bankaları, bünyelerinde bulunan VKŞ (Varlık Kiralama Şirketleri) ile sukuk ihraç ederek büyük gayrimenkul projelerini finanse ederler.

Böylece tasarruf sahipleri Sukuk yöntemi ile konut finansmanı; Sukuk yani kira sertifikaları, belli bir dayanak varlığı borçlanma, finansman sağlama gibi işlevlerinin yanında tasarruf sahibi açısından da gayrimenkul sahibi olmaya temel olabilen bir yatırım aracıdır. Sukuk ihracının amacı, toplanan fonlar ile yeni bir projeye başlamak, mevcut bir projeyi geliştirmek veya toplanan fonları ticari bir faaliyetin finansmanı için kullanmaktır. Gayrimenkul finansmanında kaynağın sermaye piyasalarından sağlanması sebebiyle sukuk diğer finansman yöntemlerinden farklılık göstermektedir. Katılım bankaları, bünyelerinde bulunan VKŞ (Varlık Kiralama Şirketleri) ile sukuk ihraç ederek büyük gayrimenkul projelerini finanse ederler. Böylece tasarruf sahipleri birikimlerini faizsiz bir şekilde değerlendirirken, gayrimenkul projelerini gerçekleştirmek isteyen büyük firmalar ise sermaye piyasalarından kaynak yaratır.

SONUÇ

Konut kredilerinin bankalara göre dağılımı ayrıca incelenmiş ve elde edilen veriler çalışma kapsamında değerlendirilmiştir. 2019 yılı Aralık ayı sonunda konut kredi hacmi 211.141 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu kredilerin sadece 15,817 Milyon TL'si katılım bankalarının kullandırmış olduğu konut kredileridir. Bu veri ışığında katılım bankalarının sektördeki payı %7,5 ile oldukça düşüktür. Faize duyarlı kişilerin fon ihtiyacını karşılamaya yönelik konvansiyonel finans kuruluşlarının bir alternatifi olarak yer alan katılım bankaları gayrimenkul finansmanında yeterli paya sahip değildir. Türkiye'de gerek uygulamadan kaynaklanan problemlerden gerekse alternatif yöntemlerin yetersizliğinden dolayı sunulan finansman yöntemleri yatırımcılar tarafından pek tercih edilmemektedir. Bu durum özellikle konut finansmanında daha da önem kazanmakta ve hassasiyeti bulunan yatırımcılar veya tasarruf sahipleri faiz kaygısıyla diledikleri biçimde yatırımlara katılım sağlayamamaktadır. Katılım bankalarının bulunması ise bu duruma çözüm olmaya çalışmakta ve mevcut durumda dahi % 7,5 gibi yüksek sayılabilecek bir oranla hassasiyeti olan grubu temsil etmektedir. Katılım bankalarının öneminin ilerleyen dönemlerde artması ancak yeni yatırım araçlarının ve İslami finansman yöntemlerinin geliştirilmesi ile hız kazanabilecektir. Bunun yolunun ise katılım bankalarının ihtiyaç duyduğu finansman modellerinin geliştirilmesi ile mümkün olabilecektir.

Bu kredilerin sadece 15,817 Milyon TL'si katılım bankalarının kullandırmış olduğu konut kredileridir. Bu veri ışığında katılım bankalarının sektördeki payı %7,5 ile oldukça düşüktür. Faize duyarlı kişilerin fon ihtiyacını karşılamaya yönelik konvansiyonel finans kuruluşlarının bir alternatifi olarak yer alan katılım bankaları gayrimenkul finansmanında yeterli paya sahip değildir. Türkiye'de gerek uygulamadan kaynaklanan problemlerden gerekse alternatif yöntemlerin yetersizliğinden dolayı sunulan finansman yöntemleri yatırımcılar tarafından pek tercih edilmemektedir. Bu durum özellikle konut finansmanında daha da önem kazanmakta ve hassasi-

yeti bulunan yatırımcılar veya tasarruf sahipleri faiz kaygısıyla diledikleri biçimde yatırımlara katılım sağlayamamaktadır. Katılım bankalarının bulunması ise bu duruma çözüm olmaya çalışmakta ve mevcut durumda dahi % 7,5 gibi yüksek sayılabilecek bir oranla hassasiyeti olan grubu temsil etmektedir. Katılım bankalarının öneminin ilerleyen dönemlerde artması ancak yeni yatırım araçlarının ve İslami finansman yöntemlerinin geliştirilmesi ile hız kazanabilecektir. Bunun yolunun ise katılım bankalarının ihtiyaç duyduğu finansman modellerinin geliştirilmesi ile mümkün olabilecektir.

KAYNAKÇA

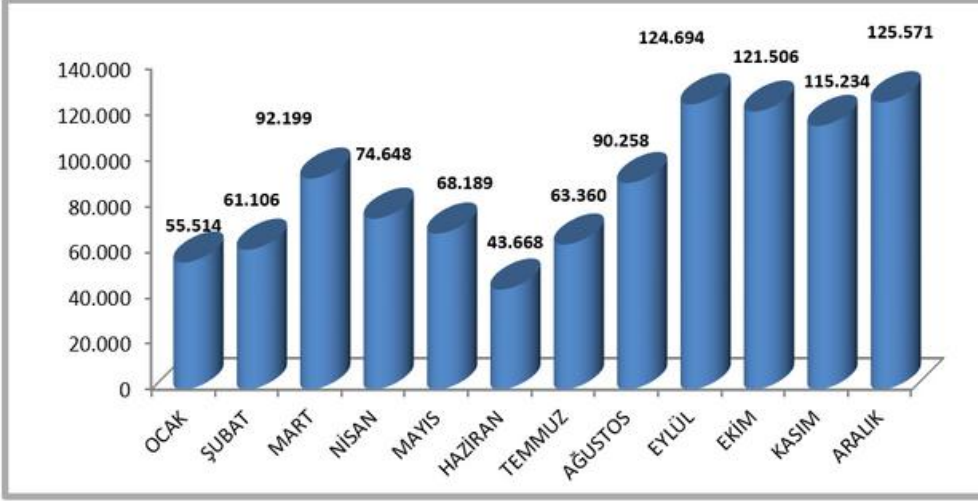
- Elhüseyni, Y. (2019). Türkiye'deki Gayrimenkul Finansmanını Sağlayan Kuruluşlar ve Piyasaya Etkileri.Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Okan Üniversitesi .Sosyal Bilimler Enstitüsü. İşletme Anabilim Dalı, 77, İstanbul.
- Hanişoğlu, S. G., Güler, F. (2016). Konut Sektöründe Finansman Modellerinin Analizi: Türkiye Uygulaması. Web Sitesi:<https://www.avekon.org/papers/1964.pdf>. Erişim Tarihi:25.06.2020
- Eceyurt Batır, T. (2016). Türkiye'de Katılım Bankaları Ve Konvansiyonel Bankaların Kârlılık Belirleyicileri ve Etkinlik Yönünden Karşılaştırılmaları. Doktora Tezi. T.C. Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı,212, Erzurum.
- TKBB. (2020a). Türkiye Katılım Bankaları Birliği. Kuruluş Amacı. Web Sitesi: <https://www.tkbb.org.tr/tarihce>, Erişim Tarihi: 05.06.2020.
- Eceyurt Batır, T. (2016).
- Aras, O N., Öztürk, M. (2011); Eceyurt Batır, T. (2016).
- TKBB. (2018). "Katılım Bankacılığı Nedir, Nasıl Çalışır", Web Sitesi: <http://www.tkbb.org.tr/Documents/Yonetmelikler/TKBBKatilim-Bankaciligi-Nedir-Brosur.pdf>, s.2. Erişim Tarihi: 05.06.2020.; Kurt Doğan, G. (2019). Gayrimenkul finansmanında katılım bankacılığının rolü: elbirliği modeli. Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi. Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü. Bankacılık Anabilim Dalı, 126, İstanbul.
- TKBB. (2020b). Mukayeseli Tablolar, Web Sitesi: <http://www.tkbb.org.tr/mukayeseli-tablolar>, Erişim Tarihi: 05.06.2020.
- Kurt Doğan, G. (2019).
- Kurt Doğan, G. (2019).
- Onlinekrediler. (2019). Faize Bulaşmadan Ev Nasıl Alınır (Murabaha Nedir) Web Sites: <https://onlinekrediler.net/faize-bulasmadan-nasil-ev-alinirmurabaha-nedir/>, Erişim Tarihi: 05.06.2020.; Kurt Doğan, G. (2019).
- Bayındır, S. (2016). Finans Ortaklığı Yönetişimi. Usl İslam Araştırmaları , 3 (3), 139-157.
- Bayındır, S. (2016).
- Kurt Doğan, G. (2019).
- GYODER, (2019). Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 4. Çeyrek Raporu. Web Sitesi: <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>, Erişim Tarihi: 05.06.2020.

Ayşe Nesil ÇİÇEKLİYURT KİMDİR?

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nde Mesleki Eğitim Araştırma Komitesi üyesidir. 1988 yılı Sivas doğumludur. 2012 yılı Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde lisans eğitimini tamamlamıştır. Londra merkezli Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) tarafından akredite edilmiş olan Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Ana Bilim Dalı'nda yüksek lisans eğitimini 2019 yılında tamamlamış ayrıca şu anda Ankara Hacı Bayram Üniversitesi, Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Bölümü yüksek lisans düzeyinde eğitimine ve Anadolu Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümü'nde lisans düzeyinde eğitimine devam etmektedir. 2013 yılından beri Etik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' de kadrolu "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olarak kariyerine devam etmektedir.

SEKTÖRÜN ANALİZİ

2019 Yılı Değerleme Rapor Adetleri



2019 Yılı aylar itibari ile değerlendirme rapor sayılarına bakıldığında, ilk altı ay için çok hareketli olmayan sektör sayılarının ikinci altı aylıkta hareketlenmiş olduğu ve ilk altı ayın hemen hemen 2 katına yakın rakamların olduğu görülmektedir. Bu hareketliliğin 2020 yılının ilk 3 ayında da devam ettiği ancak dünyada

Aralık ayında ortaya çıkan pandemi (Covid-19) salgınının Ülkemizde Mart ayında etkisini yoğun göstermesi nedeni ile Nisan ve Mayıs aylarında değerlendirme rapor sayısında gözle görülür bir düşüş yaşanmasına sebep olmuştur. Ancak Devletin aldığı bazı tedbirler sonucu kredi faizlerindeki önemli sayılabilecek orandaki düşüşler konuta olan talebi artırmış ve doğal olarak değerlendirme rapor sayısında yeniden 2019 yılı son aylarındaki rakamlar yakalanmıştır.

Karşılaştırmalı Rapor Adetleri



2020 yılında Ülkemiz Covid-19 gibi bir salgınla karşılaşmış olsa da değerlendirme rapor sayısı olarak 2019 yılına göre daha yüksek seviyelerde gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak ayında 55.514 olan rapor sayısı 2020 Ocak ayında 116.372 adet olarak gerçekleşmiştir. Yine ilk altı aylık sonuçlar karşılaştırıldığında 2019 yılında 43.668 olan rapor sayısı mevcut pandemiye rağmen 2020 yılında yaklaşık % 127'lik bir artışla 99.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Haziran ayında elde edilen bu rakam sadece 118 adet değerlendirme kuruluşundan elde edilen bilgi olup tüm değerlendirme kuruluşlarının rapor sayısının Haziran sonu ile yaklaşık 200.838 adet olacağı tahmin edilmektedir. Bu rakamlar değerlendirme sektöründe özellikle de gayrimenkul değerlemede gün geçtikçe oluşan bilinçlenme ile rapor sayısının daha da artacağı ve yıllık yaklaşık 1.500.000 adet rapor sayısına ulaşılmasının muhtemel olduğunu göstermektedir.



TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MASLAK MAHALLESİ ESKİ BÜYÜKDERE CADDESİ

SÜMER SOKAK NO:3 AYAZAĞA TİCARET MERKEZİ

KAT: 14/B 34485 SARIYER/İSTANBUL

TEL : 0 212 276 20 21

FAX : 0 212 276 13 10

info@tdub.org.tr

www.tdub.org.tr

TDUB GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ

TEL : 0 212 285 49 60

FAX : 0 212 276 13 10

info@tgbm.com.tr

www.tgbm.com.tr

TDUB İKTİSADİ İŞLETMESİ - EĞİTİM AKADEMİSİ

TEL : 0 212 276 20 21

FAX : 0 212 276 13 10

egitim@tdub.org.tr

www.tdub.org.tr